

Bijlage bij verkoopovereenkomst natuurgronden Markdal

Kwalitatieve verplichting en Kettingbeding inrichting

Groen Ontwikkelfonds Brabant BV

Versie januari 2022

§ Kwalitatieve Verplichting Onroerende zaak

Overwegingen:

- Groen Ontwikkelfonds Brabant B.V., hierna te noemen: “het Fonds”, van de provincie Noord-Brabant, hierna te noemen: “de Provincie”, opdracht heeft gekregen om het Natuurnetwerk Noord-Brabant te realiseren;
- Het Fonds voor de uitvoering van deze opdracht van de Provincie de beschikking heeft gekregen over middelen bestaande uit geld en grond;
- Stichting Markdal eigenaar is van het [gedeelte van het] perceel gelegen te [.....] aan [.....], kadastraal bekend gemeente [.....], sectie [...], nummer [...], hierna te noemen: “de Onroerende zaak”;
- Op de Onroerende zaak overeenkomstig [.....] het natuurbeheertype [.....] is voorzien;
- De Koper het initiatief wenst te nemen om zorg te dragen voor ontwikkeling en instandhouding van dit natuurbeheertype op de Onroerende zaak [en hiertoe een plan heeft opgesteld, hierna te noemen: “het Inrichtingsplan”];
- De Stichting Markdal bereid is om ter realisering van dit initiatief de Onroerende zaak te verkopen en in eigendom over te dragen aan de Koper;
- Geborgd dient te worden dat de verplichtingen betreffende het gebruik van de Onroerende zaak voor respectievelijk door de ontwikkeling van het natuurbeheertype [.....] ook bij een volgende vervreemding (waaronder begrepen ingebruikgeving) van de Onroerende zaak in stand blijven;
- De Koper bereid is medewerking te verlenen aan het vastleggen van de verplichtingen betreffende het gebruik van de Onroerende zaak bij wege van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van het Fonds;
- De Koper voorts bereid is de verplichtingen betreffende het gebruik van de Onroerende zaak mede ten behoeve van de Stichting op zich te nemen bij wege van een derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 van het Burgerlijk Wetboek;

Bepalingen:

Artikel 1 Definities

- a. ambitiekaart: kaart als bedoeld in artikel 1.2, derde lid, van de Subsidieregeling natuur- en landschapsbeheer Noord-Brabant 2016;
- b. ecologische verbindingszone: zijnde een langgerekt gebied waarbinnen natuur-en landschapselementen zijn of worden gerealiseerd, gericht op het verbinden van natuurgebieden als opgenomen en begrensd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant;
- c. EVZ: ecologische verbindingszone;
- d. landschapsbeheertype: soort landschapselement zoals nader beschreven in de Index Natuur en Landschap;
- e. natte natuurparel: hydrologisch gevoelig gebied, dat vanwege specifieke omstandigheden van bodem en water hoge natuurwaarden vertegenwoordigt en is opgenomen en begrensd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant;
- f. Natura 2000-gebied: gebied als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet natuurbescherming;
- g. Natuurbeheerplan: plan als bedoeld in artikel 1.2 van de Subsidieregeling natuur- en

- h. landschapsbeheer Noord-Brabant 2016;
- i. natuurbeheertype: soort natuur als beschreven in de Index Natuur en Landschap, te raadplegen via de website <https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/index-natuur-en-landschap/>;
- j. Natuur Netwerk Brabant: samenhangend netwerk van natuurgebieden, dat van nationaal en internationaal belang is en het veiligstellen van ecosystemen als doel heeft, en is opgenomen en begrensd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant;
- k. NNB: Natuur Netwerk Brabant;
- l. NNB provinciaal deel: NNB provinciaal deel als aangeduid in het Natuurbeheerplan;
- m. NNB rijksdeel: NNB rijksdeel als aangeduid in het Natuurbeheerplan;
- n. ONNB: Ondernemend Natuur Netwerk Brabant;
- o. Ondernemend Natuur Netwerk Brabant: zijnde grond waarvan de functie wordt gecombineerd met natuurwaarden;
- p. Wijstgebied: geohydrologisch verschijnsel, voortvloeiend uit de aardkundige omstandigheden langs de Peelrandbreuk, met bijzondere waterhuishoudkundige omstandigheden en chemische samenstelling van het grondwater en oppervlaktewater tot gevolg heeft.
- q. *eventueel aanvullende definities indien nodig*

Artikel 2 Gebruik

1. De Koper gebruikt de Onroerende zaak voor de ontwikkeling en instandhouding van het natuurbeheertype [.....], zijnde *xxxx* m2 natuurbeheertype *xxxx*, (en *xxx* landschapselementen), overeenkomstig (de voorwaarden en verplichtingen uit) deze overeenkomst en het daaraan ten grondslag liggende Inrichtingsplan.
2. De Koper dient bij het gebruik als bedoeld in lid 1 uitdrukkelijk rekening te houden met de effecten op de Onroerende zaak van de hydrologische maatregelen die in de omgeving van de Onroerende zaak zijn of nog zullen worden getroffen ten behoeve van de realisering van natuurdoelen voortvloeiende uit Natura2000 en de Kaderrichtlijn Water dan wel daarvoor in de plaats tredend(e) (Europees) beleid en regelgeving.

Artikel 3 Verplichtingen

In verband met het voorgeschreven gebruik van de Onroerende zaak als bedoeld in artikel 2.1 (en voor zover aan de orde in afwijking van het Inrichtingsplan) verplicht de Koper zich jegens het Fonds tot het volgende:

1. Van de Onroerende zaak zal geen ander gebruik worden gemaakt dan het gebruik als bedoeld in artikel 2.1.
2. De Koper laat na om ter zake van de Onroerende zaak grondbewerking toe te passen, zoals ploegen, eggen, scheuren, cultiveren, etc..
3. De Koper laat na om op de Onroerende zaak gebruik te maken van bestrijdingsmiddelen, kunstmest of mest. *[als in het goedgekeurde plan een bepaalde hoeveelheid bemesting met ruige stalmest is opgenomen, kan dit hier in overgenomen worden].*
4. De Koper laat na om de Onroerende zaak te beweiden. *[als in het goedgekeurde beheerplan een bepaalde vorm van beweiding is opgenomen, wordt dat hier overgenomen].*
5. De Koper laat na om soorten aan te planten die vermeld staan op de NVWA lijst invasieve oever- en waterplanten en op de NVWA lijst invasieve landplanten (versie 4 november 2020). Indien betreffende soorten anderszins op de Onroerende zaak verschijnen zal Koper zich inzetten om verdere verspreiding te voorkomen.
6. De Koper laat datgene na dat ecosystemen met de daarbij behorende soorten in gevaar brengt of verstoort.

7. De Koper laat ook overigens al datgene na dat het gebruik van de Onroerende zaak als bedoeld in artikel 2.1 belemmert, bemoeilijkt of verhindert.

Artikel 4 Boetebeding

1. Indien de Koper één of meer van de bepalingen in dit onderdeel “Kwalitatieve verplichting” van deze overeenkomst niet nakomt, is de Koper per geval zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete verschuldigd aan het Fonds:
 - a. Ingeval de niet-nakoming hersteld kan worden, van ten hoogste vijfhonderd euro (€ 500,00), vermenigvuldigd met het aantal hectares van de Onroerende zaak (afgerond op vier (4) decimalen), voor iedere week dat de Koper, één of meer van de bepalingen in deze akte niet nakomt;
 - b. Ingeval de niet-nakoming niet hersteld kan worden, van ten hoogste [.....] euro (€ [.....]) gelijk aan het bedrag van de marktwaarde bij agrarisch gebruik van de Onroerende zaak ten tijde van [.....] zoals blijkend uit [.....], te vermeerderen met wettelijke rente vanaf de dag van de eigendomsoverdracht van de Onroerende zaak aan de Koper tot de betaling van het bedrag van de boete. Het bedrag van de verschuldigde wettelijke rente bedraagt ten hoogste vijftig procent (50%) van het bedrag van de boete.

Bij het bepalen van het bedrag van de boete als bedoeld in dit lid houdt het Fonds rekening met de ernst van de niet-nakoming van de betreffende bepaling(en).

2. Voordat het Fonds een beroep op het bepaalde in lid 1 toekomt dient het Fonds de Koper in gebreke te stellen ter zake van de niet-nakoming van één of meer bepalingen in dit onderdeel “Kwalitatieve verplichting” van deze overeenkomst en de Koper een redelijke termijn te geven om deze bepaling(en) alsnog na te komen. Deze termijn zal in ieder geval acht (8) weken bedragen.
3. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de (overige) rechten van het Fonds uit hoofde van niet-nakoming van de bepalingen in dit onderdeel “Kwalitatieve verplichting” van deze overeenkomst zoals het recht om schadevergoeding en betaling van kosten te vorderen, en de (verplichting tot) nakoming van de (overige) verplichtingen van de Koper uit hoofde van dit onderdeel “Kwalitatieve verplichting” van deze overeenkomst.

Artikel 5 Evaluatie

1. Op initiatief van de Koper evalueren de Koper en het Fonds telkens na verloop van een termijn van tien (10) jaar of en in hoeverre de uitvoering van het Inrichtingsplan in de afgelopen periode van tien (10) jaar heeft geleid tot de beoogde ontwikkeling en instandhouding van het natuurbeheertype [.....] op de Onroerende zaak. Indien de resultaten van de evaluatie hiertoe aanleiding geven kunnen de Koper en het Fonds afspraken maken over de aanpassing van het gebruik van de Onroerende zaak en in dat verband de aanpassing van de bepalingen van (dit onderdeel “Kwalitatieve verplichting” van) deze overeenkomst hieromtrent.
2. Het bepaalde in artikel [...] is op deze aanpassingen van overeenkomstige toepassing. Aldus zal de Koper op eerste verzoek van het Fonds medewerking verlenen aan het neerleggen van deze aanpassingen in een notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers. De kosten van deze akte en inschrijving daarvan zijn voor rekening van het Fonds.

Artikel 6 Kwalitatieve verplichting

1. Het Fonds bedingt bij dezen van de Koper dat de verplichtingen uit het bepaalde in dit onderdeel “Kwalitatieve verplichting” van deze overeenkomst bij wege van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek zullen overgaan op diegenen die het desbetreffende goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende op het desbetreffende goed een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

2. De verplichtingen als bedoeld in lid 1 zullen hiertoe worden neergelegd in de leveringsakte als bedoeld in artikel [...] welke akte zal worden ingeschreven in de openbare registers overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.
3. De kosten van (het neerleggen in) de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers als bedoeld in lid 2 zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel [...] voor rekening van de Koper.

Artikel 7 Derdenbeding

1. Het Fonds bedingt bij dezen van de Koper dat de Koper de verplichtingen uit het bepaalde in dit onderdeel “Kwalitatieve verplichting” van deze overeenkomst (mede) ten behoeve van de Provincie op zich neemt. Het Fonds thans vrijwillig de belangen van de Provincie waarnemende, aanvaardt bij dezen dit beding als bedoeld in artikel 6:253 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Provincie.
2. Als gevolg van het aanvaarden door het Fonds van het beding als bedoeld in artikel 6:253 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Provincie, kan deze rechtstreeks van de Koper vorderen dat deze de verplichtingen uit het bepaalde in dit onderdeel “Kwalitatieve verplichting” van deze overeenkomst als bedoeld in lid 1 nakomt.
3. Het bepaalde in dit artikel zal eveneens worden neergelegd in de leveringsakte als bedoeld in artikel [...].

Artikel 8 Kettingbeding inrichting Onroerende zaak

1. Het goedgekeurde inrichtings- en beheerplan voor de Onroerende zaak omvat **nader invullen**, bijvoorbeeld het aanplanten van xxxx m2 landschapselementen en/of het graven van een poel/ natuurvriendelijke oever en/of de aanplant van bos (zie het plan in de bijlage). De Koper verbindt zich deze werkzaamheden geheel en conform het inrichtingsplan uitgevoerd te hebben binnen een periode van 18 maanden na juridische levering van de Onroerende zaak. Indien uitvoering vanwege onvoorziene omstandigheden niet (geheel) mogelijk is, dan dient Koper dit voor het einde van de genoemde periode onderbouwd en schriftelijk te melden aan het Fonds, waarna het Fonds kan besluiten om uitstel van uitvoering van de werkzaamheden te verlenen.
2. Indien de Koper de in artikel 8.1 opgenomen verplichting niet of niet geheel of niet tijdig nakomt, en het Fonds heeft geen uitstel verleend, is de Koper per geval zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete verschuldigd aan het Fonds van ten hoogste vijfhonderd euro (€ 500,00), vermenigvuldigd met het aantal hectares van de Onroerende zaak (afgerond op vier (4) decimalen), voor iedere week dat de Koper, één of meer van de bepalingen in artikel 8.1 niet nakomt;
3. Voordat het Fonds een beroep op het bepaalde in lid 8.2 toekomt dient het Fonds de Koper in gebreke te stellen ter zake van de niet-nakoming van één of meer bepalingen in dit onderdeel “Kettingbeding Inrichting” van deze Verkoopovereenkomst en de Koper een redelijke termijn te geven om deze bepaling(en) alsnog na te komen. Deze termijn zal in ieder geval acht (8) weken bedragen.
4. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de (overige) rechten van het Fonds uit hoofde van niet-nakoming van de bepalingen in dit onderdeel “Kettingbeding Inrichting” van deze Verkoopovereenkomst zoals het recht om schadevergoeding en betaling van kosten te vorderen, en de (verplichting tot) nakoming van de (overige) verplichtingen van de Koper uit hoofde van dit onderdeel “Kettingbeding Inrichting” van deze Verkoopovereenkomst.
5. De Koper verbindt zich het in artikel 8.1 bepaalde, bij elke vervreemding in eigendom van het bij deze akte ge- en verkochte of een gedeelte daarvan, zo ook bij de vestiging van een

zakelijk genotsrecht op het bij deze akte ge- en verkochte of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke vervreemding van dat zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht op te leggen, ten behoeve van het Fonds te bedingen en aan te nemen en om die bedingen, alsmede het in dit lid bepaalde, in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor de koper en/of iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te doen nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000 (zegge: vijftientig duizend euro) vermenigvuldigd met het aantal hectares van de Onroerende zaak ten behoeve van het Fonds, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat de bedongen boete terstond zal kunnen worden gevorderd.

Artikel 9 Bijlagen

Aan deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:

1. [.....]
2. Situatietekening
3. Inrichtingsplan

(Deze Overeenkomst wordt digitaal ondertekend)

het Fonds

Koper